

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 251/03/10

מאגר עין גדי

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
7.8.05.2015
נתקבל

מחוז מרחב תכנון מקומי
הדרום - נפת באר שבע תמר
סוג התכנית תכנית מפורטת
אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: 19.11.15 לאשר את התכנית <input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר יו"ר הוועדה המחוזית 2015/11/19 תאריך</p>	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 התוכנית אישרה ע"י שר הפנים ביום מנהלת מינהל התכנון בינת שרון מילר מנהל התכנון</p>
--	---

--	--

--	--

- הגשה 1 אוקטובר 2010
- מילוי תנאים להפקדה 1 פברואר 2012
- מילוי תנאים להפקדה 2 יוני 2014
- מילוי תנאים להפקדה 3 ספטמבר 2014
- מילוי תנאים למתן תוקף 1 פברואר 2015
- מילוי תנאים למתן תוקף 2 מאי 2015

נילי ויסמן
ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ
יעוץ ניהול תכנון
רח' ארז 15 עומר 84965 טל' 08-6469563 פקס 08-6469130

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להסדיר את המסגרת התכנונית שתאפשר את הקמתו של מאגר למי קולחין, לאחר שעברו טיפול לאיכות מים ברמה 20/30 והכלרה במט"ש עין בוקק.

המאגר מתוכנן בין כביש 90 לים המלח, בחלק הלא פעיל של מניפת נחל צאלים, ובאזור שאינו בתחום היתכנות בולענים.

הנפח הכולל המתוכנן של המאגר יהיה 300,000 מ"ק, ושטחו יהיה כ- 127 דונם.

מי המאגר ישמשו להשקיה של מטעי התמרים של קיבוץ עין גדי.

לתכנית מצורף נספח סביבתי נופי, הבוחן בין היתר את נצפות המאגר מאתר מצדה וכולל הנחיות למיזעור השפעות סביבתיות של המאגר, ופרשה טכנית של המאגר. כמו כן, על מנת למנוע פגיעה אפשרית בבטיחות טיסה נקבע שהמאגר יהיה מכוסה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מאגר עין גדי 251/03/10	שם התכנית מספר התכנית	1.1 שם התכנית (מס' התכנית)
127.485 דונם		1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים למתן תוקף 2	שלב מספר מהדורה בשלב	1.3 מהדורות
מאי 2015 תכנית מפורטת	תאריך עדכון המהדורה סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדה מחוזית ל"ר	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה	היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התכנית

תמר 584.630 237.120	מרחב תכנון מקומי קואורדינאטה מערב מזרח Y קואורדינאטה דרום צפון X	1.5.1 נתונים כלליים
מזרחית לדרך 90, צפונית לנחל צאלים		1.5.2 תאור מקום
מ"א תמר	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
חלק מתחום הרשות נפת באר שבע	התייחסות לתחום הרשות נפה	
ל"ר ל"ר ל"ר ל"ר	ישוב שכונה רחוב מספר בית	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100055	מוסדר	חלק מהגוש		5,11

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
✓ 100/02/10	שינוי	בגבולות הקו הכחול של התכנית	לא ידוע	22.5.82
✓ 6/100/02/10	כפיפות	הוראות התכנית נשארות בתוקף	3662	31.5.89
✓ 21/100/02/10	כפיפות	הוראות התכנית נשארות בתוקף	4231	21.7.94
✓ 58/100/02/10	כפיפות	הוראות התכנית נשארות בתוקף	5273	18.2.04
11/101/02/10 ✓	כפיפות	הוראות התכנית נשארות בתוקף	4267	15.12.94
✓ 34	כפיפות	הוראות התכנית נשארות בתוקף	5206	15.7.03
✓ 34/34	כפיפות	הוראות התכנית נשארות בתוקף	5606	18.12.06
✓ 15	כפיפות	הוראות התכנית נשארות בתוקף	4884	25.5.00

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		נילי ויסמן	אוקטובר 2010		18		מחייב	הוראות התוכנית
		נילי ויסמן	אוקטובר 2010	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
		נילי ויסמן רוני שובל	אוקטובר 2010	1		1:1000	מנחה	נספח בינוי
		שמואל שגאל	מרץ 2012	1		1:1000	מנחה	נספח תנועה
		חובב אלגביש	יוני 2013	1	13	1:2000	מנחה	נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז
		רוני שובל	אוגוסט 2012	3	10	1:75000, 1:1000	רקע	פרשה טכנית הנדסית
		אלי רו	ינואר 2009		8		מנחה	חוו"ד גיאולוגית
		דוד מנינגר	ינואר 2014	4	45	1:25000, 1:10000, 1:3000, 1:1000, 1:2500, 1:500	מנחה	נספח סביבתי נופי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
	יצחק מזור אריה שחל	63738934 3857034		קיבוץ עין גדי	57-001375-5	ד"נ ים המלח 86980	08- 6594711	08- 6584384	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
	יצחק מזור אריה שחל	63738934 3857034		קיבוץ עין גדי	57-001375-5	ד"נ ים המלח 86980	08- 6594711	08- 6584384	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				מדינת ישראל (בניהול רמ"י)		רח' התקווה 4 ת"ד 233 באר-שבע 84101	08- 6264333	08- 6264850	
הרשאה לתכנון				קיבוץ עין גדי	57-001375-5	ד"נ ים המלח 86980	08- 6594711	08- 6584384	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
niliw@zahav.net.il	08-6469130	08-6469563	רח' ארז 15 עומר 84965	51-333504-2	נילי וייסמן- ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ	13705	064595556	נילי וייסמן	אדריכל	עורך ראשי
	03-6024112	03-6024110	רח' קויפמן 2 ת"א		ק.מ. מדידות	436	07076276	יצחק בוקצ'ין	מודד מוסמך	מודד
	08-6288070	08-6288060	רח' יהודה הנחתום 4 ב"ש		מהוד			שמואל שגאל	מהנדס	יועץ תנועה
	03-5618059	03-5618084	רח' יגאל אלון 65, תל אביב	513056085	חברת אגת הנדסה בע"מ	24168	053561544	רוני שובל	מהנדס	מתכנן המאגר
hovav@lavinatif.co.il	03-5584524	03-5584505	ת"ד 48266 תל אביב 61480	510838170	לביא נטיף מהנדסים בע"מ	35268	054729629	חובב אלגביש	מהנדס	יועץ ניקוז
info@geoteva.co.il	08-6909310	08-6909305	רח' עומרים 9 עומר 84965	512854415	גיא טבע יעוץ סביבתי בע"מ		55681076	דוד מנינגר	יועץ סביבתי	יעוץ סביבתי
elirz@eingedi.co.il		08-6594890	קיבוץ עין גדי די"נ ים המלח 86980		גיאולוגיה ויעוץ סביבתי			אלי רז	גיאולוג	יעוץ גאולוגי

1.9 הגדרות בתכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מאגר מי קולחין מטוהרים, שימשו להשקיה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי למתקנים הנדסיים.
- קביעת זכויות בניה לשטחים עיקריים ולשטחי שירות.
- קביעת הנחיות ומגבלות בניה, לרבות הנחיות נופיות.
- קביעת תנאים לקבלת היתר בניה.
- קביעת אמצעים למיזעור מטרדים וזיהום סביבה, הנחיות נופיות
- מניעת פגיעה בבטיחות טיסה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית: 127.485 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	ל"ר		ל"ר	ל"ר	ל"ר	מתקן הנדסי

3. טבלת יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

3.1 טבלת שטחים – תאי שטח כפופים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	6.5 קו חשמל		
	101	101	מתקנים הנדסיים
	201	201,202,203	קרקע חקלאית
		1001	דרך מאושרת
		1101	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 – במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו – יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים – מצב מאושר ומצב מוצע

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
17.58	22395	קרקע חקלאית				
81.20	103523	מתקנים הנדסיים		99.30	126585	אזור חקלאי *
0.52	667	דרך מוצעת				
0.70	900	דרך מאושרת		0.70	900	דרך מאושרת
100.00	127485	סה"כ		100.00	127485	סה"כ

* יעוד לא לפי מבא"ת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מתקנים הנדסיים - תא שטח (מגרש) מס' 101

4.1.1 שימושים

- א. תותר הקמת מאגר מי קולחין מטוהרים שימשו להשקיה, לרבות סוללות ודרכים פנימיות המשרתות את המאגר.
- ב. תותר הקמת מבנים ומיתקנים הקשורים להפעלה ולאחזקה של המאגר, לרבות מתקני ניטור וטיפול במים, מתקנים טכניים כגון חדר חשמל, חצר שנאים, חדר משאבות, אמצעי פיקוד וקשר, מחסנים (לצרכי המאגר בלבד), צנרת, מגופים, משטחי בטון וכן אמצעי מיגון.
- ג. יותר שימוש בכלור נוזלי, אך לא תותר הקמת מתקני הכלרה בכלור גזי.
- ד. תותר הצבת דיזל גנרטור לשעת חרום ומיתקן סולר, אך לא יותר שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק דלק או חומר בעירה שווה ערך.
- ה. לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים ורעילים כמפורט בס' 28, 29 להוראות תמ"א 4/ב/34, למעט חומרים הנדרשים להשבת מים, המורשים בהתאם להיתר רעלים לפי כל דין.
- ו. תותר הקמת מבנים ומתקנים לאיחסון חומרים כימיים הדרושים להפעלת המאגר ואבטחת איכות המים. סוג החומרים והכמויות יהיו בהתאם להיתר רעלים לפי כל דין.
- ז. המתקן לא צפוי להטיל מיגבלות כלשהן על שימושי קרקע מחוץ לגבולות הקו הכחול של התכנית.

4.1.2 הוראות

- א.
 - עיצוב אדריכלי
 - הבניה יכולה להיות במבנה אחד או במספר מבנים.
 - גימור המבנים יהיה בטיח כורכרי, בגוון התואם את התכנית הטבעית.
 - גג של מבנים יכול להיות גג שטוח, בגימור "שומשום" אפור או חצץ דק, או גג קל, או שילוב ביניהם.
 - תוכן תכנית עיצוב אדריכלי שתכלול בין היתר הנחיות לעיצוב, לחומרי גמר, לצבעים ולביצוע.
- ב.
 - גובה מירבי
 - גובה מירבי של המבנים יהיה עד 6 מ'.
 - גובה אנטנה לצרכי פיקוד וקשר יהיה עד 6 מ' מעל גג המבנה.
- ג.
 - הוראות פיתוח
 - עבודות הפיתוח יתוכננו ע"י אדריכל נוף ומהנדס, כולל מאזן חומרים וציון המקור להקמת הסוללות והתשתיות הנדרשות.
 - עבודות הפיתוח, במיוחד עבודות עפר, סוללות וכדומה, יתוכננו תוך השתלבות ככל הניתן בנוף, תוך שימוש בחומרים ובצמחיה המתאימים לאזור, ובתאום עם רט"ג.
 - ביצוע עבודות העפר יהיה בליווי צמוד של רט"ג.
 - נטיעות באתר יהיו עפ"י רשימת מינים שתאושר ע"י רט"ג.
 - המתקן יהיה מגודר על פי מפרט שיאושר ע"י רט"ג.

- ד. חניה
- החניה תהיה בגבולות המגרש ולפי תקן חניה ארצי התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
- ה. מגבלות בניה קו מתח עליון
- בתחום מיגבלות הבניה של קו מתח עליון תותר בניית סוללה, דרכים פנימיות, אמצעי מיגון והנחת קווי תשתית.
- ו. מניעת מטרדים ופגיעה בסביבה
- איטום המאגר יבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות. שיטת האיטום של דפנות וקרקעית המאגר תבטיח מניעת דליפות ואיבוד מים מחד, ומניעת עלייה במפלס מי התהום מאידך, במטרה למנוע היווצרות בולענים בסביבת התכנית.
 - כתנאי להיתר בניה תוכן תכנית ניטור, שתכלול בין היתר ניטור איכות מי המאגר על פי הנחיות משרד הבריאות וניטור לאיתור דליפות לתת הקרקע.
 - המאגר יכלול מתקן גלישה ומערכת ניקוז לסילוק מבוקר של מי הגלישה, בתאום עם רשות הניקוז.
 - מתקן הכלורניציה בכלור נוזלי יוצב במאצרת בטון בנפח של 110% מנפח האיחסון של הכלור, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 - המתקן יופעל בחשמל רשת, עם גיבוי של דיזל גנרטור לשעת חרום. לא יהיה בשטח התכנית שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק דלק או חומר שווה ערך, ולא יתבצע תדלוק וטיפול בכלי רכב.
 - מיכל הדלק והגנרטור יוצבו במאצרות בטון בנפח של 110% מנפח האיחסון של הדלק, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 - היזם יידע את רשות הניקוז על תחילת עבודות הביצוע, ועם סיום הבניה יעביר לרשות הניקוז תכנית "לאחר ביצוע".
 - המאגר יהיה מכוסה. פרטי הכיסוי יפורטו בבקשה להיתר ויתואמו עם משרד הביטחון, רשות תעופה אזרחית ועם רט"ג.

4.2 קרקע חקלאית – תאי שטח מס' 201,202,203

4.2.1 שימושים

- א. יותר עיבוד חקלאי, ללא מבנים חקלאיים.
- ב. תותר הסדרת גישה למגרש המיועד למתקנים הנדסיים וכן הנחת קווי תשתית וצנרת לסוגיה, כולל צנרת הנדרשת לצורך הפעלת המאגר, תעלת נוקז וכדומה.
- ג. תותר חניה, גידור והתקנת אמצעי מיגון.

4.2.2 הוראות

- רישום זיקת הנאה
- במגרשים מס' 202, 203, תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל ו/או כלי רכב, כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת הרישום המקרקעין.

4.3 דרך מאושרת, דרך מוצעת – תאי שטח מס' 1101,1001
--

4.3.1 שימושים

- | | |
|----|---------------------------------|
| א. | תנועת רכב ותנועת הולכי רגל |
| ב. | התקנת תאורת רחוב, ריצוף וגינון. |
| ג. | הנחת קווי תשתית וצנרת לסוגיה. |

4.3.2 הוראות

- | | | |
|----|-------|--|
| א. | בניה | בתחום הדרכים לא תותר כל בניה.
לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת הדרך, לרבות עבודות זמניות, אלא
לאחר קבלת אישור החברה הלאומית לדרכים. |
| ב. | תנועה | תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט . |

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש בדונם	מס' תא שטח	יעוד		
	מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לכניסה הקובעת					מעל לכניסה (1) הקובעת	
									שרות	עיקרי				שרות (2)(3)(4)	עיקרי
כמסומן בתשריט (5)	1	1	6 (6)	ל"ר	ל"ר	80% כולל מאגר	ל"ר	350			50	300	103.523	101	מתקנים הנדסיים

- (1) זכויות בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת ניתנים לניצול גם מתחת למפלס הכניסה הקובעת, ללא שינוי בסה"כ הזכויות.
- (2) שטחי שירות כוללים שירותים טכניים כגון חדרי חשמל, מחסנים וכדומה, וכן מקלטים או מרחבים מוגנים שיתוכננו עפ"י תקנות פיקוד העורף ובאישורם.
- (3) מאגרים ובריכות אינם כלולים במניין שטחי הבניה, גם אם הם מכוסים.
- (4) קווי תשתית וצנרת אינם כלולים במניין שטחי הבניה.
- (5) בתחום קווי הבנין ניתן להקים מיתקנים לא מקורים כגון גדרה, להניח צנרת ולסלול דרכים פנימיות.
- (6) גובה מותר לאנטנות לצרכי פיקוד וקשר יהיה 12 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה, בתנאים הבאים:

- א. אישור המאגר בועדת המאגרים באגף שימור קרקע וניקוז במשרד החקלאות, כולל אישור שיטת איטום המאגר, כמפורט בס' 4.1.2 ו'.
- ב. אישור רשות הניקוז לתכנון המפורט לביצוע של המאגר. התכנון יכלול פרטים לביצוע של מפל, תללה ותעלה וכן הסדרת סוללה משולבת בתעלה מזרחית לתחום הדרך, כמסומן בתשריט של הנספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז. התכנון לביצוע יכלול גם פרטים של איטום המאגר, כמפורט בס' 4.1.2 ו', בשים לב לסכנה של היווצרות בולענים בסביבת המאגר, ותכנון של מערך גלישה וניקוז. יש לידע את רשות הניקוז על מועד תחילת העבודות ובתום עבודות ההקמה להעביר תכניות "לאחר ביצוע".
- ג. אישור משרד הבריאות.
- ד. תאום הבקשה להיתר, לרבות מתקן סינון והכלרה, עם היחידה הסביבתית נגב מזרחי ותאום עם המשרד להגנת הסביבה לגבי סוג וכמות חומרים כימיים המופעלים והמאוחסנים במגרש.
- ה. הבקשה להיתר תכלול פרוט תכנית ניטור השפעות המאגר על קרקע, אויר ומי תהום, שתכלול בין היתר מעקב אחר מילוי וריקון המאגר (למניעת גלישות), בדיקה של חילחול וגלישת מים וניטור מפלס מי התהום באמצעות פיאזומטר מבוקר שיותקן ממזרח למאגר ויתריע על דליפה, זאת בשים לב לסכנה להיווצרות בולענים בסביבת התכנית.
- ו. הבקשה להיתר תכלול פרוט הנהלים והאמצעים הנדרשים למקרי חרום ולעת כשל בפעולת המאגר.
- ז. ביצוע סקר לאיתור ערכי טבע מוגנים שיאושר ע"י רט"ג, וטיפול בערכי טבע הנ"ל בהתאם להנחיות רט"ג.
- ח. הבקשה להיתר תכלול נספח פיתוח, הנחיות לחומרי גמר ולביצוע, פרוט הפתרונות לשיקום וטיפול נופי, וכן הוראות לטיפול במיני צומח פולשים בתחום המאגר ובסביבתו הקרובה.
- ט. הבקשה להיתר תכלול אמצעים למזעור מפגעי ציפורים ופרטים של אופן כיסוי המאגר, שיאושרו ע"י רשות תעופה אזרחית, ע"י משרד הביטחון וע"י רט"ג.
- י. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- יא. הסדרת צומת הכניסה על פי תכנון מפורט שיאושר ע"י החברה הלאומית לדרכים.
- יב. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין ועודפי העפר הצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר לפינויים לאתר מוכרז.

6.2 הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.3 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית התואמת את התכנית (לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות), וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

6.4 פיתוח תשתיות

- א. דרכים, ניקוז, מערכות המים והביוב, קווי תקשורת וחשמל, יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות (ח' חשמל, בזק, משרד הבריאות – הכל לפי העניין).
- ב. לא תורשה כל בניה מעל לקווי תשתית קיימים.
- ג. תכניות צנרת המים יאושרו ע"י משרד הבריאות וכן ע"י מינהל ההנדסה של מ"א תמר ומכבי אש. כל פעילות של שימוש במים שפירים שלא לצרכי שימוש סניטרי תחויב בהתקנת אביזרי מניעת זרימה חוזרת שיאושרו ע"י משרד הבריאות.
- ד. תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י רשות הניקוז ומינהל ההנדסה.
- ה. רשת חשמל מתח עליון תהיה עילית. רשת חשמל מתח גבוה ומתח נמוך תהיה תת קרקעית.
- ו. תכנית רשת התקשורת, הטלפון והטלביזיה יתואמו ויאושרו ע"י חב' בזק ומינהל ההנדסה כחלק מהמשק התת-קרקעי.
- ז. תאורה תהיה עפ"י מסמך הנחיות רט"ג למזעור השפעות שוליים ותאורה בשטחים פתוחים.
- ח. סידורים לסילוק פסולת בניה ופסולת ביתית יתוכננו בהתאם לדרישות מינהל ההנדסה.

6.5 הוראות בנושא חשמל

- א. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מחציר הקו	מהתיל הקיצוני	
3.50 מ'	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.00 מ'	5.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:
20.00 מ'		ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו: (קיים או מוצע)
35.00 מ'		ד. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

- ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז הדרום.
- ג. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.
- ד. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה והקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקויים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.
- ה. אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל, כאשר רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית, ורשת החשמל במתחים גבוה ונמוך, כולל החיבורים למיבנים, תהיה תת קרקעית.
- ו. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל.
- ז. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.6 הוראות בנושא עתיקות

במקרה ויתגלו בתחום התכנית עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בנינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.7 שמירה על עצים בוגרים

בגבולות התכנית אין עצים בוגרים המיועדים לשימור.

6.8 מגבלות בניה של שדה תעופה מצדה

על שטח התכנית יחולו מגבלות בניה הנובעות משדה התעופה מצדה.

6.9 הנחיות לצמצום השפעות סביבתיות ונופיות

- א. כל עבודות העפר יתוכננו ע"י אדריכל נוף ומהנדס כולל מאזן חומרים ומקום להקמת סוללות ותשתיות נדרשות.
- ב. בעת ביצוע עבודות ההקמה יש לפעול בהתאם למפורט בפרק 4 בנספח הסביבתי נופי המצורף לתכנית זו.
- ג. בין הסוללה המערבית לכביש יישתלו עצים מקומיים (שיטה סלילנית, שיטה סוככנית ושיזף מצוי) בשתילה "אקראית" ולא מאורגנת, במרחקים של 10-20 מ' זה מזה וכן צמחי בר ע"פ רשימה מצורפת. רשימת המינים תאושר ע"י רשות הטבע והגנים.
- ד. הגדר תהיה מגלוונת ללא צבע ותתוכנן כך שתמנע פגיעה אפשרית של בע"ח. בגדר המתקן יהיו חורים בגודל של מקסימום 10X10 ס"מ. הגדר תוקם על פי הנחיות וע"פ מפרט מצורף - ראו שרטוט מס' 12, שיאושר ע"י רט"ג. לגדר תהיה שמלה בעומק 50 ס"מ מתחת פני הקרקע למניעת חדירה של בע"ח גדולים.
- ה. תאורה היקפית של המתקן תופנה כלפי פנים השטח. התאורה תופעל רק במקרי חירום או בעת כניסה של גורם זר למתחם. גובה עמודי התאורה לא יעלה על 3 מ'.
- ו. לא תותר כל פגיעה בערכי טבע מוגנים בגבולות התכנית ללא היתר מרשות הטבע והגנים, לרבות צמחים ועצים מוגנים.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת מימוש התוכנית הוא מייד עם מתן תוקף לתוכנית.

8. חתימות

תאריך: 13.5.15	חתימה: קיבוץ עין-גדי	שם: יצחק מזור אריה שחל	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 57-001375-5	תאגיד/שם רשות מקומית: קיבוץ עין גדי		

תאריך: 13.5.15	חתימה: אד"ר נילי ויסמן חתימתו מסי 13705 טל: 08-6469563	שם: ארכי נילי ויסמן	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 51-333504-2	תאגיד: נילי ויסמן – ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ		

תאריך: 13.5.15	חתימה: קיבוץ עין-גדי	שם: יצחק מזור אריה שחל	זים בפועל
מספר תאגיד: 57-001375-5	תאגיד: קיבוץ עין גדי		

תאריך: 13.5.15	חתימה: קיבוץ עין-גדי	שם: יצחק מזור אריה שחל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 57-001375-5	תאגיד: קיבוץ עין-גדי		
חתימה: לנו התנגדות עהרנית לתכנון רשויות התכנון המוסכמות התימתנו הינה לצרכי הכנון בלבד ליוזם התרנית או לכל בעל עניין הוקצה השטח ויהתם עונו הסכם באה במקום החכמת כל רעל מוסמכת, לבי כל חזית למען הסר סויה יצטר כזה בגין השטח התי בהנית הודאה בקיום הסכם כאמור הפרתו ע"י מי סרכש מאתנו על פי כל זכות אחרת העומדת לנו מכח חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.			
תאריך: 13.5.15			
מספר תאגיד:	תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל		
תאריך: 13.5.15	חתימה: קיבוץ עין-גדי	שם: יצחק מזור אריה שחל	
מספר תאגיד: 57-001375-5	תאגיד: קיבוץ עין גדי		